



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS
Extrait du Registre des délibérations
du Conseil communautaire

Séance du 07 mars 2023

Date de convocation : 1^{er} mars 2023
Nombre de conseillers en exercice : 74
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-trois, le sept mars à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis à la salle des fêtes de Neuville, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

Objet : Délibération 2023/37 portant retrait des délibérations 2019/067 et 2010/163 et autorisation de régularisation et clôture de la procédure de cession de terrains au profit de la société GERONIMO

Membres présents (55 titulaires et 4 suppléants) : BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, MOEUR Sébastien, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BERANGER Agnès, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, RAMETTE Jean-Marc (S), PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, RICHEZ Jean-Pierre, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, GOBERT Didier (S), DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MÉLI Jérôme, GOSSART Jean-Marc (S)

Membres ayant donné procuration (10) : OLIVIER Jacques à GAVE Nathalie, MATON Audrey à THUILLEZ Martine, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à RICHOMME Liliane, PRUVOT Brigitte à BERANGER Agnès, MANESSE Joëlle à SIMEON Serge, PLATEAUX Stéphanie à DAVOINE Matthieu, PORCHERET Didier à LEFEBVRE Bertrand, MERIAUX Christelle à LEONARD Julien, DEFAUX Maurice à GERARD Pascal, MAILLY Chantal à MÉLI Jérôme

Membre excusé (1) : PLATEAU Marc

Membres absents (4) : LOIGNON Laurent, RIQUET Alain, TRIoux COURBET Sandrine, GERARD Jean-Claude

Secrétaire de séance : Julien LEONARD

Délibération 2023/37 portant retrait des délibérations 2019/067 et 2010/163 et autorisation de régularisation et clôture de la procédure de cession de terrains au profit de la société GERONIMO

En 2011, par délibération du 13 avril puis, du 30 novembre, le Conseil Communautaire approuvait la vente de 10 224 m² situés zone industrielle de Caudry au profit de la société GERONIMO.

En 2018, une entreprise est intervenue sur site pour y installer des clôtures mais n'a pas respecté le bornage récent.

En 2019, par délibération 2019/067, le Conseil Communautaire, afin de palier à tout frais supplémentaires pour la CA2C ou pour l'entreprise, autorisait l'échange de terres afin que les limites séparatives réelles soient bien les mêmes que les limites séparatives administratives.

En 2020, par délibération 2020/163, à la suite d'un nouveau bornage devenu nécessaire, les parcelles, objet de l'échange, étaient clairement identifiées en références et en superficies.

Afin de régulariser et de clôturer ce dossier d'échange, et **surtout, pour la CA2C, de ne pas conserver dans son patrimoine foncier des parcelles inexploitable (cf. plan joint), il est nécessaire de valider le plan d'échange et de céder à l'entreprise ces parcelles :**

BH160	164	166	168	169	170	171	198	225	226	227	TOTAL
388m ²	640m ²	166m ²	531m ²	180m ²	30m ²	406m ²	407m ²	388m ²	864m ²	713m ²	4.713m ²

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAUDRY, zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie », rue de la Santé, parcelles cadastrées BH 160 (3 ares 88 ca), BH 166 (1 are 66 ca), BH 168 (5 ares 31 ca), BH 169 (1 are 80 ca), BH 170 (30 ca), BH 171 (4 ares 06 ca), BH 225 (3 ares 88 ca), BH 226 (8 ares 64 ca) et BH 227 (7 ares 13 ca).

Le tènement ainsi formé par ces parcelles est situé en périphérie sud-est de la commune de Caudry, au cœur de la zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie ». Le terrain est accessible par la rue de la Santé.

Un cours d'eau (fossé humide « Riot des Morts ») traverse et sépare le terrain sur sa limite « nord » : bande de terrain inexploitable, constituée principalement du lit du riot et de ses berges. Cette partie du terrain, non entretenu, est actuellement en friches (massif dense enherbé avec la présence de nombreux arbustes et de végétations sauvages).

L'autre partie du terrain sert actuellement de dépôt (terres, cailloux). Cette partie de terrain est clôturée.

Terrain à aménager et à viabiliser. Travaux de défrichement à effectuer. Terrain humide nécessitant des contraintes importantes pour toute construction future.

Considérant l'absence d'intérêt général de ces parcelles (voie sans issue),

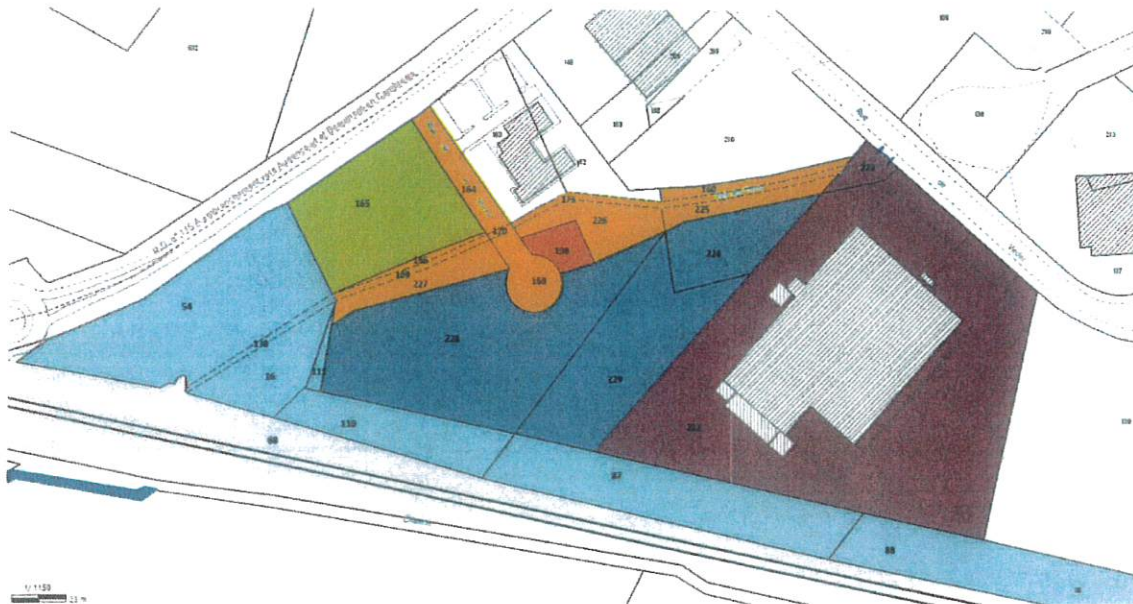
Considérant les charges fiscale et d'entretien de cet espace,

Considérant une transaction à hauteur de 4€50/m² en 2011,

Considérant l'avis du service des Domaines en annexe,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée autorise :

- Le retrait des délibérations 2019/67 et 2020/163 ;
- La cession à l'entreprise Geronimo des parcelles concernées pour un montant de transaction à hauteur de 20.000€ ;
- Monsieur le Président à signer tous documents afférents à ce dossier.



Document(s) annexe(s) : Avis du Service des Domaines

Acte certifié exécutoire

Transmission en Sous-Préfecture le 10/03/2023

Publication le 10/03/2023

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits

Pour expédition conforme

Le Président de séance,

Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS

Conseiller Régional

Serge SIMEON



IMPORTANT - DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale des Finances publiques

Le 09/02/2023

**Direction régionale des Finances publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU CAUDRESIS-CATESIS « CA2C »
RD 643 ZA LE BOUT DES 19
59157 BEAUVOIS EN CAMBRÉSIS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Étienne BRICOUT

Courriel : etienne.bricout@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12

Référence DS : 11132115

Référence OSE : 2023-59139-03026

AVIS DU DOMAINE EN VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

TERRAIN

PARCELLES CADASTRÉES BH 160-166-168-169-170-171-225-226-227

CONTENANCE TOTALE : 36 ARES 66 CA

Adresse du bien :

ZAC VALLÉE D'HÉRIE, RUE DE LA SANTÉ 59 CAUDRY

Valeur :

16.500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)

Affaire suivie par Monsieur Yann BONNAIRE

2 - DATES

de consultation : 12/01/2023

de visite : 23/01/2023

de dossier en état : 23/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

3.1. Nature de l'opération

Évaluation dans le cadre d'un projet d'une cession amiable.

3.2. Nature de la saisine

Évaluation réalisée à titre réglementaire.

Cession d'immeuble ou de droit réel immobilier par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : articles L 2241-1, L 3213-2, L 4221-4, L 5211-37, L 5722-3 du code général des collectivités territoriales et article L 3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un terrain situé à CAUDRY, zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie », rue de la Santé, parcelles cadastrées BH 160-166-168-169-170-171-225-226-227, dans le cadre d'un projet de vente à l'amiable (développement économique) par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis, propriétaire actuel, au propriétaire des parcelles limitrophes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAUDRY, zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie », rue de la Santé, parcelles cadastrées BH 160 (3 ares 88 ca), BH 166 (1 are 66 ca), BH 168 (5 ares 31 ca), BH 169 (1 are 80 ca), BH 170 (30 ca), BH 171 (4 ares 06 ca), BH 225 (3 ares 88 ca), BH 226 (8 ares 64 ca) et BH 227 (7 ares 13 ca).

Le tènement ainsi formé par ces parcelles est situé en périphérie sud-est de la commune de Caudry, au cœur de la zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie ». Le terrain est accessible par la rue de la Santé.

Un cours d'eau (fossé humide « Riot des Morts ») traverse et sépare le terrain sur sa limite « nord » : bande de terrain inexploitable, constituée principalement du lit du riot et de ses berges. Cette partie du terrain, non entretenu, est actuellement en friches (massif dense enherbé avec la présence de nombreux arbustes et de végétations sauvages).

L'autre partie du terrain sert actuellement de dépôt (terres, cailloux). Cette partie de terrain est clôturée.

Terrain à aménager et à viabiliser. Travaux de défrichement à effectuer. Terrain humide nécessitant des contraintes importantes pour toute construction future.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : COMMUNE D'AGGLOMÉRATION DU CAUDRÉSIS CATÉSIS (« CA2C »).

Situation locative du bien : libre.

6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UF : zone urbaine destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, de services et commerciales. Le développement de cette zone est limité et est subordonné à des aménagements paysagers qui visent à intégrer la zone dans l'environnement urbain et naturel proche.

Plan local d'urbanisme de la commune de Caudry.

Réseaux existants à proximité.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

8 -ÉTUDES DE MARCHÉ

Terrain constructible (zone urbaine économique)

Terrain non aménagé et non viabilisé.

Source : portail métiers DGFIP, application "Estimer un bien".

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de parcelles situées sur ville de Caudry et environs sur des zones urbaines économiques, terrains non viabilisés et non aménagés, réseaux à proximité avec des surfaces supérieures à 2.000 m², à savoir :

Ref. enregistmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²
5924P02 2019P00030	ZP 4	CAUDRY	LA VOIE DE BETHENCOURT	07/12/2018	5150	34 325 €	6,67 €
5924P02 2019P00743	ZP 21 68	CAUDRY	LA VOIE DE BETHENCOURT	19/02/2019	2900	26 100,00 €	9,00 €
5924P02 2018P01219	ZP 64	CAUDRY	LA VOIE DE BETHENCOURT	22/02/2018	6420	30 000,00 €	4,67 €
5924P02 2015P03167	A/865/844/842	CAUDRY	LA VALLEE D HERIE	29/07/2015	10544	68 423 €	6,49 €
moyenne							6,50 €

Valeur étudiée : 6,50 €/m².

Un abattement de 30 % sera appliqué compte tenu de l'environnement et de la situation des parcelles.

Valeur retenue : 4,50 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de ce terrain est arbitrée à 16.500 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 15.000 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

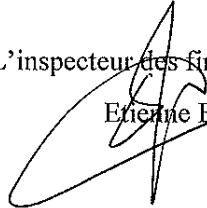
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2023_37
Objet :	Délibération 2023/37 portant retrait des délibérations 2019/067 et 2010/163 et autorisation de régularisation et clôture de la procédure de cession de terrains au profit de la société GERONIMO
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-03-07 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	059-200030633-20230307-2023_37-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20230307-2023_37-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2023.37.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20230307-2023_37-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	566.3 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	10 mars 2023 à 11h03min36s	Dépôt initial
En attente de transmission	10 mars 2023 à 11h03min37s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	10 mars 2023 à 11h03min37s	Transmis au MI
Acquittement reçu	10 mars 2023 à 11h03min41s	Reçu par le MI le 2023-03-10